

INSTRUCCIONES PARA LA CUMPLIMENTACIÓN DEL MODELO Y EL CÁLCULO DE LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

- **No está sujeto a este impuesto** el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
No se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.
Tampoco se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, sea cual sea el régimen económico matrimonial.
- **No se producirá la sujeción al impuesto** en las transmisiones de terrenos respecto de los cuales se constate la **inexistencia de incremento de valor** por diferencia entre los valores de dichos terrenos en las fechas de transmisión y adquisición.
Para ello, el interesado en acreditar la inexistencia de incremento de valor deberá declarar la transmisión, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición, entendiéndose por interesados, a estos efectos, las personas o entidades a que se refiere el artículo 106 de la Ley de Haciendas Locales.
Para constatar la inexistencia de incremento de valor, como valor de transmisión o de adquisición del terreno se tomará en cada caso el mayor de los siguientes valores, sin que a estos efectos puedan computarse los gastos o tributos que graven dichas operaciones: el que conste en el título que documente la operación o el comprobado, en su caso, por la Administración tributaria.
Cuando se trate de la transmisión de un inmueble en el que haya suelo y construcción, se tomará como valor del suelo a estos efectos el que resulte de aplicar la proporción que represente en la fecha de devengo del impuesto el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total y esta proporción se aplicará tanto al valor de transmisión como, en su caso, al de adquisición.
Si la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo se aplicarán las reglas de los párrafos anteriores tomando, en su caso, por el primero de los dos valores a comparar señalados anteriormente, el declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
En la posterior transmisión de los inmuebles a los que se refiere este apartado, para el cómputo del número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos, no se tendrá en cuenta el periodo anterior a su adquisición. Lo dispuesto en este párrafo no será de aplicación en los supuestos de aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles que resulten no sujetas en virtud de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 105 de la Ley de Haciendas Locales o en la disposición adicional segunda de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

1. Fecha de transmisión

Se considerará como fecha de la transmisión:

En los actos o contratos entre vivos, la del otorgamiento del documento público; y, cuando se trate de documentos privados, la de su presentación ante la Administración Tributaria Municipal.

En las subastas judiciales, administrativas o notariales, se tomará excepcionalmente la fecha del auto o providencia aprobando el remate si en el mismo queda constancia de la entrega del inmueble. Si no es así, se tomará la fecha del documento público.

En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de ocupación y pago.

2. Valor catastral del suelo

En general, si se trata de solares, pisos o locales que tengan fijado valor catastral, el valor del suelo será el que figure en el recibo del IBI del año en que tenga lugar la transmisión. En caso de que dicho recibo no estuviera al cobro al tiempo de la autoliquidación, o se haya producido alguna alteración catastral con efectos posteriores al 1 de enero del año de la transmisión y anterior en todo caso al devengo de este impuesto, el valor del suelo aplicable será el que figure en la notificación de valores catastrales correspondiente a dicha alteración.

Tratándose de pisos o locales que no tuvieran determinado valor catastral pero sí lo tuviese el edificio del que son parte integrante, en principio, el valor del suelo de dichos pisos se estimará multiplicando el correspondiente al edificio por la cuota de copropiedad del piso o local transmitido.

En los supuestos de expropiación forzosa, se tomará como valor catastral la parte del justiprecio que se fije para el terreno, pero si fuere inferior el definido a efectos del IBI, se tomará este último.

2b. Valor de adquisición – Valor de transmisión

El mayor de los siguientes valores, sin que a estos efectos puedan computarse los gastos o tributos que graven dichas operaciones: el que conste en el título que documente la operación o el comprobado, en su caso, por la Administración tributaria.

Cuando se trate de la transmisión de un inmueble en el que haya suelo y construcción, se tomará como valor del suelo a estos efectos el que resulte de aplicar la proporción que represente en la fecha de devengo del impuesto el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total y esta proporción se aplicará tanto al valor de transmisión como, en su caso, al de adquisición.

Si la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo se aplicarán las reglas de los párrafos anteriores tomando, en su caso, por el primero de los dos valores a comparar señalados anteriormente, el declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

3. % Transmitido

Se consignará aquí la parte del bien objeto de transmisión o la parte del derecho real que se constituye o transmite.

4. Fecha(s) de adquisición del bien o derecho por transmitente

Si el/la transmitente o donante o la persona que constituye o transmite el derecho real de goce adquirió el bien o derecho de que se trata en una sola fecha, se cumplimentará únicamente la primera línea de este apartado, consignando la fecha de adquisición. Esta fecha es la de la transmisión inmediata anterior del dominio o del derecho real de goce o la fecha en que se constituyó o adquirió el mismo. Pero si el bien o derecho se adquirió en varias fechas, se cumplimentarán tantas líneas como fechas de adquisición, consignando cada una de éstas.

5. Parte adquirida en cada fecha

Si se cumplimenta una sola línea, se consignará en el campo correlativo de este apartado el 100% del bien o derecho. Si se cumplimentó más de una línea, también en este apartado se cumplimentarán tantas líneas como fechas de adquisición y se determinará para cada fecha la proporción respecto de 100 en que se adquirió el bien o derecho, indicando cada porcentaje en el campo correspondiente.

6. Período de generación del incremento de valor.

Será el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento..

El período de imposición se computa desde la fecha o fechas de adquisición consignadas hasta la fecha de transmisión.

En el cómputo del número de años transcurridos se tomarán años completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de año.

En el caso de que el periodo de generación sea inferior a un año, se prorrateará el coeficiente anual teniendo en cuenta el número de meses completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de mes.

7. Coeficiente a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo

El coeficiente a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo será:

Periodo de generación.....	Coeficiente
Inferior a 1 año.....	0,14
1 año.....	0,13
2 años.....	0,15
3 años.....	0,16
4 años.....	0,17
5 años.....	0,17
6 años.....	0,16
7 años.....	0,12
8 años.....	0,10
9 años.....	0,09
10 años.....	0,08
11 años.....	0,08
12 años.....	0,08
13 años.....	0,08
14 años.....	0,10
15 años.....	0,12
16 años.....	0,16
17 años.....	0,20
18 años.....	0,26
19 años.....	0,36
Igual o superior a 20 años.....	0,45

Se tomará el porcentaje correspondiente al período que comprenda el número de años a lo largo de los que se haya puesto de manifiesto este incremento.

8.Cálculo base imponible

La base imponible se determinará, sin perjuicio de lo indicado en el último apartado de estas instrucciones, multiplicando el valor catastral del suelo en el momento del devengo por el coeficiente que corresponda al periodo de generación.

9. Cuota o suma de cuotas

La cuota del Impuesto se determina multiplicando la base imponible o, en su caso, bases parciales por el tipo impositivo, que de acuerdo con la Ordenanza Fiscal, es el 25%.

A instancia del sujeto pasivo (para lo cual habrá de marcar esta opción en su declaración), conforme al procedimiento establecido en el artículo 104.5 de la Ley de Haciendas Locales, cuando se constate que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base imponible determinada con arreglo a lo dispuesto en los apartados anteriores, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor real (calculado de acuerdo con lo establecido en el artículo 104.5 de la Ley de Haciendas Locales:

- Como valor de transmisión o de adquisición del terreno se tomará en cada caso el mayor de los siguientes valores, sin que a estos efectos puedan computarse los gastos o tributos que graven dichas operaciones: el que conste en el título que documente la operación o el comprobado, en su caso, por la Administración tributaria.
- Cuando se trate de la transmisión de un inmueble en el que haya suelo y construcción, se tomará como valor del suelo a estos efectos el que resulte de aplicar la proporción que represente en la fecha de devengo del impuesto el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total y esta proporción se aplicará tanto al valor de transmisión como, en su caso, al de adquisición.
- Si la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo se aplicarán las reglas de los párrafos anteriores tomando, en su caso, por el primero de los dos valores a comparar señalados anteriormente, el declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.